

ELŐTERJESZTÉS

a Hajdúsámson, 2408/4 hrsz-ú ingatlan értékesítése tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Sós Sándor 4251 Hajdúsámson, Zöldfa u. 10. szám alatti lakos azzal a kéressel fordult Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy az önkormányzat tulajdonában álló, 2408/4 hrsz-ú ingatlant részére értékesíteni szíveskedjen a következő indokokra tekintettel.

*„A fent nevezett ingatlan évek óta – helyszíni adottságaiból fakadóan – kihasználatlanul áll. A körülötte épült lakóingatlanok miatt a jelenlegi állapotát – amely egy erős, homokos terület – meg kell őrizni.*

*Célom a terület megtartásával egy olyan beruházás megvalósítása, amely az egész település érdekeit szolgálja és öregbítené Hajdúsámson hírnevét. Létrehoznék egy olyan „Sámsoni Borospince” sort és egy olyan szabadidő parkot, játszóteret, amelyben a lakosság, esetleg a környező települések lakossága örömet lel. Ezekben a pincékben a magyar tájegységekre leginkább jellemző (Tokaj, Eger, Villány, Badacsony, Etyek, Sopron) borokat lehetne „idevarázsolni” a településünkre. A pincék elsődlegesen nem borozóként, italboltként szolgálnának. Emellett szeretném megépíteni a Magyar Szabadalmi Hivatal által Mintaoltalommal védett kemencénket, amelyben tájjellegű ételek elkészítésére nyílna lehetőség.*

*Véleményem szerint a magyarság értékei mindenképpen megőrizendő és egyedülálló értékek, amelyekre nagy hangsúlyt kell fektetnünk a mai rohanó világban. Amennyiben sikerül összegyűjteni nemzetünk értékei közül néhányat, akkor az összetartozást és a nemzeti tudatot sikerült erősítenünk. Az értékeinkre büszkének kell lennünk, azokat védenünk, ápolnunk és minél további fenntartásáért támogatnunk kell.”*

A 2408/4 hrsz-ú kivett homokbánya művelési ágú ingatlan a „Szolgabíró”-ban található, jelenleg akácfákkal benőtt erdős terület, szintmagassága a környező utcáktól jelentősen eltér. A területet régen homok kitermelésére használták, ezért északi partfala meglehetősen meredek. A területen található Hajdúsámson ivóvízellátását segítő 4. számú kút. A terület a hatályos szabályozási terv szerint tervezett gazdasági erdő, valamint észak-déli irányban utcanyitással érintett.

Magyarország központi költségvetésről szóló 2015. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2016. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény – összhangban az ingatlan adásvétele az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) előírásaival – 13. § (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A vagyonrendelet 18. § rendelkezései alapján:

Ingatlant csak ingatlanforgalmi szakértői értékbecslésre alapozva lehet értékesíteni.

A törvényben meghatározott értékhatár 20%-át elérő értékű önkormányzati ingatlanok értékesítése esetén az államot mindenkit megelőző – műemlékek kivételével lakások és helyiségek esetén a bérlő, bérlőtárs, társbérlő, egyeneságbeli rokon, örökbefogadott gyermek elővásárlási jogát követő – elővásárlási jog illeti meg.

A vagyonrendelet előírásai alapján az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében szakértő felkérésére került sor, aki szakértői véleményében az ingatlan forgalmi értékét nettó 601 Ft/m<sup>2</sup>, azaz összesen nettó 5 570 000 Ft összegben határozta meg (a beépítetlen ingatlan értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az adó alól).

Fentiek alapján a vagyonrendelet 18. § (7) bekezdésében meghatározott értékhatár bruttó 5 millió forint, mely összeget az ingatlan forgalmi értéke meghaladja, ennek következtében az ingatlan tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A kérelmező fejlesztési céljainak, elképzeléseinek a megvalósítása az ott lakók és a település számára is egy kedvezőbb, élhetőbb környezetet teremtene.

Az előkészítés során megállapítást nyert, hogy az értékesítés során tekintettel kell lenni arra, hogy a 4. számú kút - területből történő leválasztása - megtörténjen (ez kb. 100 m<sup>2</sup>), melyet szóbeli egyeztetések alapján vevő vállal. Az önkormányzat a megvalósítandó cél érdekében a szabályozási terv módosítását vállalná, amennyiben ahhoz a Képviselő-testület is hozzájárul.

Szükséges továbbá az ingatlan művelési ágának megváltoztatása, tekintettel arra, hogy a „kivett homokbánya” megjelölésű ingatlanon pl. játszótér és egyéb szórakoztató tevékenységhez kapcsolódó létesítmény nem építhető. Az ingatlan homokbánya volta miatt szükségesnek láttuk a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztálya Bányászati Osztályának (a továbbiakban: bányakapitányság) megkeresését. A bányakapitánysággal folytatott telefonos egyeztetés során megállapítást nyert, hogy az ingatlan nem bányatelek, a bányakapitányság hatáskörébe nem tartozó ingatlan, mely alapján a művelési ág megváltoztatása a bányakapitányság szempontjából nem befolyásolható.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – elhatározza, hogy a tulajdonában álló Hajdúsámson, 2408/4 hrsz-ú ingatlant az ingatlanszakértő által meghatározott nettó 601 Ft/m<sup>2</sup> forgalmi értéken értékesíti a jelen határozatban rögzített feltételekkel:

Az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendelet 18. § (7) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó értékesítési szándékáról az elővásárlásra jogosult Magyar Államot (képviselője a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t, 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) tájékoztatja.

Amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogával nem él, az ingatlant Sós Sándor 4251 Hajdúsámson, Zöldfa u. 10. szám alatti lakos részére értékesíti.

Az értékesítés érdekében vevővel az ingatlanra vonatkozó telekalakításra, a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítására, az ingatlan művelési ágának megváltoztatására vonatkozóan megállapodást köt, melyben vevő vállalja:

- a IV. sz. kút leválasztása miatt a terület megosztásával és ingatlan-nyilvántartásával kapcsolatos földmérési feladatok elvégzését és annak járulékos költségeit,
- az ingatlan művelési ágának saját költségén történő módosítását,
- a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához szükséges tanulmányterv elkészíttetését.

Az Önkormányzat vállalja a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását a vevő által elkészített tanulmányterv alapján azzal, hogy a terület „zöldterület jellegét” a vevő a későbbiekben is köteles megtartani.

Amennyiben az egyeztetési eljárás során bármely szakhatóság véleménye kizárja a rendezési terv módosításának lehetőségét, a vevő semmilyen kártérítési igényel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozatban foglaltak alapján a megállapodás aláírására, és felkéri a szükséges valamennyi intézkedés megtételére.

**Határidő:** 2016. augusztus 1.

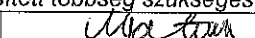
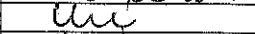
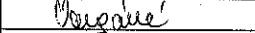
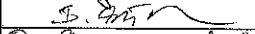
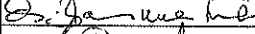
**Felelős:** Antal Szabolcs polgármester

Hajdúsámson, 2016. március 24.



  
Antal Szabolcs  
polgármester

\*\*\*A határozat elfogadásához minősített többség szükséges\*\*\*

Az előterjesztést készítette:	Marton Irén	
Városfejlesztési és Műszaki Osztály:	Szókéné Diószegi Mária osztályvezető	
Pénzügyi és Gazdasági Osztály:	Varga Sándorné osztályvezető	
Jogi és Szervezési Osztály:	Bagolyné Szűcs Mariann osztályvezető	
Aljegyző:	Dr. Barnucz Szilvia	
Jegyző:	Dr. Danku József	